



24.11.2021

Ärende/6

§ 356

Arrendeprinciper för vissa tomter (Skomakarböle och Hertonäs)

HEL 2021-009795 T 10 01 01 02

Beslut

Stadsfullmäktige fastställde arrendeprinciper

- för bostadstomterna (AK) 40175/3 och (A) 40226/2 som ingår i detaljplaneändring nr 12243 i Skomakarböle, samt
- för bilplatstomten (LPA) 43057/13 som ingår i detaljplaneändring nr 10081 i Hertonäs, fram till 31.12.2080 i enlighet med bilaga 1.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet Suutarila ja Herttoniemi
- 2 Suutarila, sijaintikarta ja ote ajantasa-asemakaavasta
- 3 Herttoniemi, sijaintikarta ja ote ajantasa-asemakaavasta

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

Beslutsförslag

Beslutet stämmer överens med förslaget.

Föredragandens motiveringar

Bostadstomterna 40175/3 och 40226/2 i Skomakarböle

Uppgifter om detaljplanen

Stadsfullmäktige godkände 14.1.2015 (§ 21) detaljplaneändring nr 12243. Detaljplaneändringen vann laga kraft 6.3.2015. Tomten 40175/3 hör till ett kvartersområde för flervåningshus (AK). Tomten har en byggrätt på 2 000 m² vy och en yta på ungefär 2 277 m². Tomtens adress är Brandmusgränden. Tomten har ännu inte förts in i fastighetsregistret.

I samma detaljplan ingår tomten 40226/2, som hör till ett kvartersområde för bostadshus (A). Tomten har en byggrätt på 4 000 m² vy och en yta på ungefär 5 279 m². Tomtens adress är Brobyparksstigen.



En karta över läget och ett utdrag ur detaljplanen finns som bilaga 2.

Beslut om reservering

Stadsstyrelsen beslutade 9.12.2019 (§ 847) reservera tomten 40175/3, som hör till ett kvartersområde för flervåningshus, för stadsmiljösektorns bostadsproduktionstjänst (ATT) för planering och byggande av bostadsrättsbostäder fram till 31.12.2021. Reserveringen gjordes på det villkor att de nuvarande arrendeavtalen för området ändras eller avslutas innan det planerade projektet kan genomföras.

Stadsstyrelsen reserverade 5.11.2018 (§ 691) tomten 40226/2, som hör till ett kvartersområde för bostadshus för ATT för planering av bostadsrättsbostäder fram till 31.12.2020. Reserveringen gjordes på det villkor att de nuvarande arrendeavtalen för området ändras eller avslutas och byggnaderna/konstruktionerna på området (en carport) rivs eller flyttas innan det planerade projektet kan genomföras. Enligt reserveringsvillkoren ska den som reserverar tomten dessutom tillsammans med planläggningstjänsten undersöka och försäkra sig om att planen är finansiellt genomförbar.

Arrendeprinciper

Jämförelsedata

Stadsfullmäktige har 9.9.2020 (§ 197) godkänt arrendeprinciper för tomten 40094/14 i kvartersområdet för byggnader för social verksamhet och hälsovård (YS) som ingår i detaljplaneändring nr 9419 utgående från att årsarrendet bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av minimipriset 28 euro per kvadratmeter våningsyta (nuvärde 7/2021 cirka 564 euro) för hyresbostadsproduktion med statligt understöd (långfristigt räntestöd). En rabatt på 20 % på arrendet beviljades så länge som en del av det statliga bostadslånet för boendeenheten på tomten återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd) på lån som beviljats för bostadsproduktionen på tomten. Arrendetiden löper ut 31.12.2080.

Årsarrende och arrendetid

Med beaktande av ovan nämnda jämförelsedata, tomternas läge och Finansierings- och utvecklingscentralens för boendet (ARA) beslut från 14.7.2021 om maximipriset på tomterna föreslås följande.

För tomter med statligt stöd tas 80 % av årsarrendet ut så länge som statligt bostadslån för bostadsproduktionen på tomten återstår att amortera eller så länge som staten betalar räntegottgörelse (räntestöd,



24.11.2021

Ärende/6

ARA-nedsättning) på lån som beviljats för bostadsproduktionen på tomten.

Årsarrendet för bostadstomterna (AK) 40175/3 och (A) 40226/2 eller tomterna som bildas av dem bestäms så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av minimipriset 27 euro per kvadratmeter våningsyta för produktion av bostadsrättsbostäder med statligt stöd (långfristigt räntestöd). Det kalkylmässiga priset per kvadratmeter våningsyta för tomten blir enligt förslaget cirka 544 euro utan ARA-nedsättningen och cirka 435 euro med ARA-nedsättningen beaktad i prisnivån 2/2021 (index 20,15). Arrendets teoretiska effekt på boendekostnaderna uppgår i den angivna prisnivån till cirka 1,74 euro/m² bostadsyta i månaden med ARA-nedsättningen beaktad.

Bostadskomplement som byggs utöver den våningsyta som anges i detaljplanen beaktas enligt förslaget inte då arrendet bestäms.

Enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende 18) ska årsarrendet för bostadstomter motsvara 4 % och årsarrendet för andra tomter 5 % av det kalkylmässiga tomtpriset baserat på tomtens huvudsakliga användningsändamål.

Arrendetiden är cirka 60 år, så att arrendetiden börjar från ett datum som bestäms senare och går ut 31.12.2080.

Bilplatstomten 43057/13 i Hertonäs

Uppgifter om detaljplanen

Enligt detaljplaneändring nr 10081, som godkändes av miljöministeriet 3.9.1993 och vann laga kraft 24.9.1993, hör tomten 43057/13 till ett kvartersområde för bilplatser (LPA). Tomten har en yta på 2 740 m² och den är belägen på Snickaregatan 7. Tomten har ännu inte förts in i fastighetsregistret.

En karta över läget och ett utdrag ur detaljplanen finns som bilaga 3.

Bakgrundsuppgifter

I kvarteret 43057 gäller förutom detaljplaneändringen som vann laga kraft år 1993 även detaljplaneändring nr 12366, som stadsfullmäktige har godkänt 14.11.2018 (§ 374) och som har vunnit laga kraft 9.12.2020. Ändringen i detaljplanen gäller två bostadstomter (AK, 43057/11 och 16) i västra delen av Snickaregatans kvarter. Enligt detaljplanen ska de bilplatser som i enlighet med detaljplanen och bygglovbetjäna dessa bostadstomter placeras under jorden på en egen tomt eller på LPA-området i kvarteret 43057. Det är meningen att byg-



24.11.2021

Ärende/6

gandet av den privatägda bostadstomten (AK) 43057/16 börjar inom kort. Bostadsprojektet kommer att placera tio bilplatser på tomten (LPA) 43057/13. Bilplatstomten (LPA) 43057/13 har inte reserverats separat.

Arrendeprinciper

Årsarrendet för bilplatstomten (LPA) i Herttonäs fastställs enligt etablerad praxis så att poängtalet 100 för det officiella levnadskostnadsindexet "oktober 1951 = 100" motsvaras av priset 1 euro per kvadratmeter tomtyta (nuvärde 20,15 euro/index 2015).

Enligt stadsfullmäktiges beslut 1.10.1980 (ärende 18) ska årsarrendet för bostadstomter motsvara 4 % och årsarrendet för andra tomter 5 % av det kalkylmässiga tomtpriiset baserat på tomtens huvudsakliga användningsändamål.

Arrendetiden är cirka 60 år, så att arrendetiden börjar från ett datum som bestäms senare och går ut 31.12.2080.

Befogenheter

I enlighet med 7 kap. 1 § 8 punkten i förvaltningsstadgan fastställer stadsfullmäktige allmänna arrendeprinciper för arrendeavtal på över 30 år.

Föredragande

Stadsstyrelsen

Upplysningar

Maria Nelskylä, stadssekreterare, telefon: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Bilagor

- 1 Vuokrauseriaatteet Suutarila ja Herttoniemi
- 2 Suutarila, sijaintikarta ja ote ajantasa-asemakaavasta
- 3 Herttoniemi, sijaintikarta ja ote ajantasa-asemakaavasta

Sökande av ändring

Kommunalbesvär, fullmäktige

För kännedom

Stadsmiljönämnden

Beslutshistoria



24.11.2021

Ärende/6

Kaupunginhallitus 15.11.2021 § 844

HEL 2021-009795 T 10 01 01 02

Päätös

Kaupunginhallitus esitti kaupunginvaltuustolle seuraavaa:

Kaupunginvaltuusto vahvistaa

- Suutarilassa sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12243 sisältyvien asuntotonttien (AK) 40175/3 ja (A) 40226/2 sekä
- Herttoniemessä sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 10081 sisältyvän autopaikkatontin (LPA) 43057/13 vuokrausperiaatteet 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

kansliapäällikkö
Sami Sarvilinna

Lisätiedot

Maria Nelskylä, kaupunginsihteeri, puhelin: 310 25251
maria.nelskyla(a)hel.fi

Kaupunkiympäristölautakunta 21.09.2021 § 494

HEL 2021-009795 T 10 01 01 02

Esitys

Kaupunkiympäristölautakunta esitti kaupunginhallitukselle

- että Suutarilassa sijaitsevien asemakaavan muutokseen nro 12243 sisältyvien asuntotonttien (AK) 40175/3 ja (A) 40226/2 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.
- että Herttoniemessä sijaitsevan asemakaavan muutokseen nro 10081 sisältyvän autopaikkatontin (LPA) 43057/13 vuokrausperiaatteet vahvistetaan 31.12.2080 saakka liitteen 1 mukaisesti.

Esittelijä

vs. kaupunkiympäristön toimialajohtaja
Silja Hyvärinen

Lisätiedot

Minja Mehtälä, kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 76012
minja.mehtala(a)hel.fi

Jessina Haapamäki (Herttoniemen asiat), kiinteistölakimies, puhelin: 09 310 1904975
jessina.haapamaki(a)hel.fi